

---

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)  
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)  
COMMUNE DE BEAUFORT**



**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]**

**TEIL 4: Schémas Directeurs  
Beaufort 04 « Beforter Heed » (SD-B04)**

*Schéma Directeur*

Mai 2018



**Zeyen+Baumann sàrl**  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



# 1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

## 1. identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

### Vorbemerkung

---

Das vorliegende Schéma Directeur umfasst eine Fläche, welche im PAG als *Zone d'aménagement différé* ausgewiesen wird, und enthält dementsprechend nur reduzierte Vorgaben. Im Falle einer Überarbeitung des PAG und einer Umklassierung dieser Fläche zu einem späteren Zeitpunkt, ist die Ausarbeitung eines vollständigen Schéma Directeur erforderlich. Das Gebiet ist im Zusammenhang mit der südlich gelegenen Fläche entlang der Route d'Eppeldorf zu sehen, für welche bereits ein PAP vorliegt und welche im Schéma Directeur B05 behandelt wird.

### Rahmenbedingungen

---

- » **Lage:** Im Zentrum des Ortsteils Beforter Heed, im Norden der Ortschaft Beaufort, zwischen Rue Belair, Route de Reisdorf und Route d'Eppeldorf
- » **Größe:** 8,95 ha
- » **Topographie:** leichtes Nord-Süd-Gefälle (4,5-5,5%)
- » **angrenzende Bautypologie:** überwiegend freistehende Einfamilienhäuser im Norden, Doppelhäuser und Reihenhäuser im Süden, vereinzelt Mehrfamilienhäuser, Reiterhof mit entsprechenden Anlagen an der östlichen Grenze, PAP-Gebiet mit vorgesehener Straßenrandbebauung entlang der Route d'Eppeldorf (Schéma Directeur B05), Ferienhaussiedlung „Parc Altborg“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Route d'Eppeldorf
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue Belair im Westen, Route d'Eppeldorf im Süden, Route de Reisdorf im Norden
- » **Öffentlicher Transport:** drei Bushaltestellen in fußläufiger Umgebung (300 bis 600m), Rue Belair/Route de Reisdorf („Iewescht Heed“), Rue Belair/Route d'Eppeldorf („Ennescht Heed“), Route de Reisdorf/ Route d'Eppeldorf („Um Bierg“)
- » **Natur und Landschaft:** Weidegrünland, Garten- und Brachflächen im Süden, eine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Streuobstwiese im nordöstlichen Bereich, die Fläche ist außerdem ein potenzielles Jagdgebiet für Fledermäuse

### Übergeordnete Zielstellung

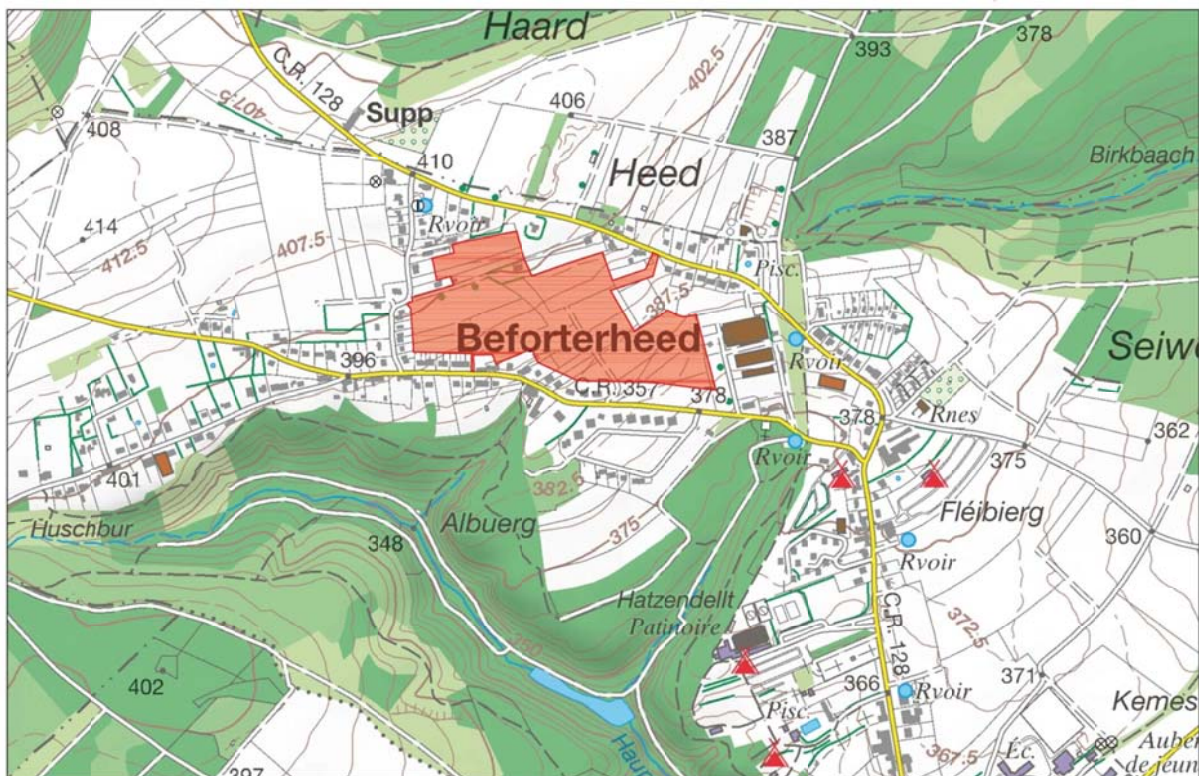
---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für eine langfristige und umfangreiche Siedlungserweiterung auf der Beforterheed.
- » für die Schaffung von unterschiedlichen Wohnungstypologien mit einem vorgeschriebenen Mindestanteil an bezahlbaren Wohnungen,

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

### Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique 2013

### Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto 2013









Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie,  
Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg  
Orthophoto, 2013

 biotopes à préserver



ai 2018



## 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

### 2. concept de développement urbain

#### Städtebauliche Koeffizienten

##### g) la répartition sommaire des densités

ZAD / Beforter Heed					
COS	max.	0,25	CUS	max.	0,50
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,35	DL	max.	10
	min.	-		min.	-

**COS:** Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

**CUS:** Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

**CSS:** Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

**DL:** Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

Die Koeffizienten sind bei der punktuellen Änderung des PAG anzupassen.

#### Typologien und Funktionsmischung

##### h) la typologie et la mixité des constructions

Gemäß Artikel 29 (2) des Kommunalplanungsgesetzes<sup>1</sup> sind in PAP NQ mit mehr als 25 Wohneinheiten mindestens 10% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. In der Definition des Gesetzes entspricht dies Wohnungen, welche den Kriterien zum Erhalt der staatlichen Wohnungsbauförderung („*primes de construction ou d'acquisition*“ gemäß dem Gesetz von 1979) entsprechen. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen.

#### Ausgleichsmaßnahmen

##### i) les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

Zur Abschirmung des Reitstalls sowie zur Sicherung der linearen Flugleitlinie für Fledermäuse soll ein Grünstreifen entlang der östlichen Außengrenze entstehen. Dieser ist im PAG als „zone de servitude urbanisation – coulée verte“ ausgewiesen. Weitere Informationen sind in Kapitel 4 zu lesen.

<sup>1</sup> loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29 (2) alinéa 4

## Schutz und Inwertsetzung des baulichen und natürlichen Erbes

---

*k) les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels  
sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage in der Nähe der Kapelle „Klaischen“ aus dem 17. Jahrhundert und der ehemaligen Burg „Altburg“ in der Kartographie des CNRA (*Centre national de recherche archéologique*) als *terrains avec des vestiges archéologiques connus* klassiert – im Umkreis des Planungsgebiets wird das Vorhandensein archäologischer Funde vermutet. Aufgrund der archäologischen Bedeutung des Gebiets schlägt das CNRA die Durchführung von vorsorglichen Probeuntersuchungen vor. Im Falle des Vorhandenseins archäologischer Funde können ggf. weitere Maßnahmen erforderlich werden.



### 3 Mobilität und technische Infrastrukturen

#### 3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

##### Verbindungen

---

###### a) les connexions

Die Fläche des vorliegenden Schéma Directeur soll aus drei Richtungen erschlossen werden: über die Rue Belair im Westen, über die Route d'Eppeldorf im Süden sowie über die Route de Reisdorf im Norden. Ergänzende Verbindungen der Mobilité Douce in Richtung der Route d'Eppeldorf sowie zur Durchquerung des Quartiers sollen vorgesehen werden.

##### Technische Infrastrukturen

---

###### e) les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

Das Gebiet des Schéma Directeur kann über die drei umliegenden Straßen Rue Belair, Route d'Eppeldorf und Route de Reisdorf an die technischen Infrastrukturnetze angeschlossen werden. Die dort vorhandenen Infrastrukturen sind vorher auf ihre Kapazitäten zu überprüfen und eventuell auszubauen.

Aufgrund der Größe der Fläche des Schéma Directeur sind mehrere Retentionsflächen vorzusehen und ggf. in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

## 4 Landschaft

### 4. concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

#### Integration in die Landschaft

---

*a) l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel;*

Zur optimalen Integration dieser Entwicklungsfläche in die Landschaft und die Umgebung im Norden von Beaufort, soll eine angemessene Durchgrünung mit heimischen Arten der Fläche sowie eine lockere Bebauung mit angepassten Typologien vorgesehen werden. Die Gebäudevolumetrien und -höhen sollen sich zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild an der vorhandenen Topographie sowie der ortstypischen Bebauung orientieren. Die Fläche soll – dem Bedarf und den Infrastrukturkapazitäten entsprechend – in mehreren Phasen realisiert werden, welche jeweils eingegrünt werden.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

*b) les coulées vertes et le maillage écologique*

Das neue Quartier soll durch naturnah gestaltete Grünzüge mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gegliedert werden. Diese sollen sowohl der landschaftlichen Integration und Abschirmung der einzelnen Entwicklungsphasen dienen, als auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Anwohner steigern. Gleichzeitig sollen die Grünzäsuren zur Grünverbindung und Biotopvernetzung zwischen den umgebenden Schutzgebieten, Wäldern und Biotopen beitragen und u.a. Leitlinienfunktionen für Fledermäuse erfüllen. In diese Grünzüge sollen außerdem die naturnah gestalteten Retentionsbereiche und -gräben integriert werden.

Ein Grünzug ist am östlichen Rand der Fläche als Minderungsmaßnahme für die Bebauung des Planungsgebiets im Zusammenhang mit der Fläche B05 vorgesehen. Hierdurch soll die vorgezogene Entwicklung und Sicherung einer linearen Flugleitlinie für Fledermäuse vom südlichen Waldgebiet (FFH-Gebiet „Vallée de l'Ernz noire / Beaufort / Berdorf“) zur nord-östlich des Planungsgebietes gelegenen Streuobstwiese umgesetzt werden. Diese Maßnahme umfasst eine zweireihige Pflanzung von Obstbäumen auf einem 15 m breiten Korridor im Osten der Fläche und entlang des Reitstalls-Geländes. Der Grünzug soll außerdem als Puffer zum Reitstall dienen und ist als „zone de servitude urbanisation – coulée verte“ im PAG festgesetzt. (vgl. Umweltbericht SUP-Phase 2, CO3 2018, S. 187f)

Die Sicherung dieser Flugleitlinie für Fledermäuse ist eine Maßnahme, die zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura 2000-Schutzgebietes erforderlich sind. Für eine verträgliche Siedlungserweiterung im Bereich "Beforter Heed" sind darüber hinaus weitere Gehölzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Fledermaus-Jagdgebieten zu realisieren. (vgl. Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung zur Neuaufstellung des PAG der Gemeinde Beaufort, CO3 2016)



## Geschützte Biotope und Habitate

### *c) les biotopes à préserver.*

Am nordöstlichen Rand der Fläche des Schéma Directeur befindet sich eine Streuobstwiese, die dem Biotopschutz nach Art. 17 Naturschutzgesetz unterliegt und erhalten werden soll. Durch Ergänzungspflanzungen von Obstbäumen soll das Biotop außerdem aufgewertet werden. Im PAG ist dieser Bereich als „Zone de Parc“ ausgewiesen.

Die Fläche ist darüber hinaus ein potenzieller Lebensraum der lokalen Avi- und Fledermausfauna und steht somit als Lebensraum nach Art. 17 Naturschutzgesetz unter Schutz. Dies ist im PAG entsprechend gekennzeichnet. Für die Fledermausfauna ist darüber hinaus nicht auszuschließen, dass essentielle Lebensräume nach Art. 20 Naturschutzgesetz betroffen sind. Um Aussagen zur Bedeutung und Wertigkeit der Fläche für die Fledermausfauna treffen zu können, wurde im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung eine qualitative Potentialanalyse durchgeführt (Abbildung 3). Die Bereiche mit einer großen Bedeutung (hohe und sehr hohe Wertigkeit) für die Fledermausfauna sollen möglichst als Grünflächen in die Planung integriert werden.

Bei Wegfall von Habitatflächen und Biotopen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Umfang der dieser Maßnahmen ist von der Lage und Art der Kompensation, der Realisierung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und dem Umfang des Lebensraum- und Biotopverlustes abhängig. (vgl. Umweltbericht SUP-Phase 2, CO3 2018, S. 197ff)

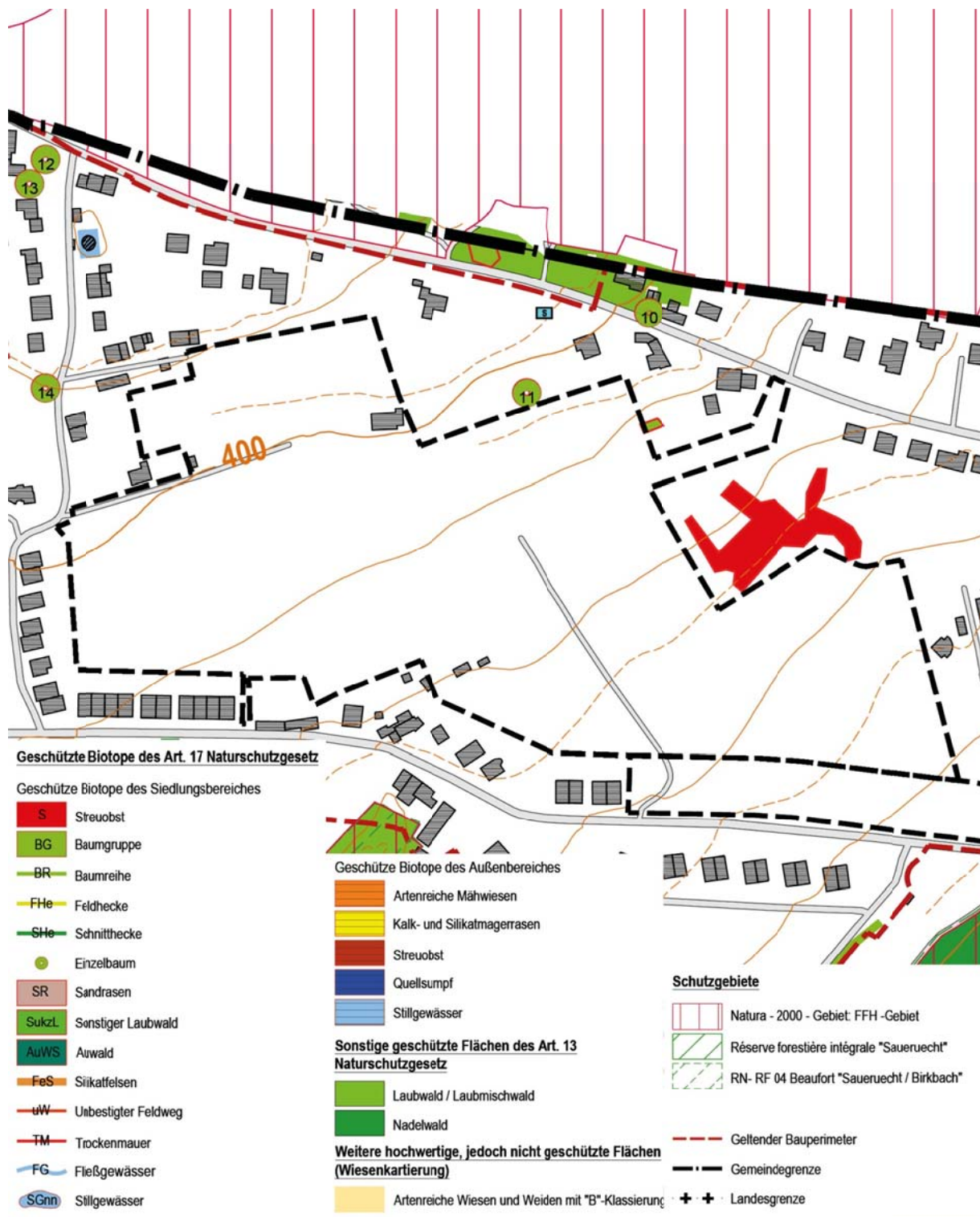
Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der weiteren Planung in Abstimmung mit dem Umweltministerium bzw. der Natur- und Forstverwaltung, ggf. auf Grundlage von weiterführenden Geländestudien zu bestimmen.

**Abbildung 3** Potentialabschätzung zur Fledermausfauna



Quelle: Naturschutzfachliche Stellungnahme Avi- und Fledermausfauna "PAG Beaufort" (Milvus 2016)

Abbildung 4 Auszug Biotopkataster



Quelle: Biotopkataster Gemeinde Beaufort, Zeyen+Baumann 2016



## 5 Umsetzungskonzept und Phasierung

### 5. concept de mise en oeuvre

#### Umsetzungsprogramm

---

##### *a) le programme de réalisation du projet*

Im Vorfeld jeglicher Planung muss die ZAD-Fläche im Rahmen einer Modification ponctuelle des PAG umklassiert werden und ein ausführliches Schéma Directeur erarbeitet werden. Weiterhin ist im Rahmen einer Umklassierung eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen, welche die artenschutzrechtliche Betroffenheit, insbesondere der Fledermausfauna, vertieft behandelt.

#### Phasierung der Entwicklung

---

##### *c) le phasage de développement*

Das Gebiet ist zur langfristigen Entwicklung vorgesehen und ist dementsprechend im PAG mit einer *Zone d'aménagement différé* überlagert.

Aufgrund der Flächengröße ist das Gebiet des vorliegenden Schéma Directeur in mehreren Entwicklungsphasen umzusetzen. Im Vorfeld soll ein Plan Directeur für die Gesamtfläche erarbeitet werden, in welchem Aussagen über die Bebauung, die Erschließung, die Infrastrukturnetze sowie die landschaftliche Integration der Fläche gemacht werden.

## 6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

### Planung von Neubaugebieten

---

**Avant-projet de plan directeur sectoriel Logement**, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire \_ DATer / Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, 2009

[http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant\\_projet\\_plan\\_sectoriel\\_logement/av\\_pr\\_oj\\_ps\\_logement.pdf](http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_pr_oj_ps_logement.pdf)

**Energie und Ortsplanung**, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

<http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm>

**Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus**, myenergy Luxembourg, 2015

<http://www.pacteclimat.lu/download/638/arbeitshilfe-energieeffiziente-kommunalplanung-.pdf>

**Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete**, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/Landschaftsgerechte\\_und\\_Oekologische\\_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte\\_und\\_oekologische\\_Wohngebiete.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf)

**Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung**, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

[http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente\\_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden\\_fuer\\_energetisch\\_optimierte\\_Stadtplanung.pdf](http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf)

**Planungsleitfaden. 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen**, EnergieAgentur.NRW, 2008

[http://www.energieregion.nrw.de/database/data/datainfopool/Planungsleitfaden2008\\_080211.pdf](http://www.energieregion.nrw.de/database/data/datainfopool/Planungsleitfaden2008_080211.pdf)

### Öffentlicher Raum, Freiraum

---

**Les espaces publics et collectifs**, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

[http://www.miat.public.lu/publications/amenagement\\_communal/espaces\\_publics\\_collectifs/espaces\\_publics.pdf](http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf)

**Nature et construction**, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/nature\\_et\\_construction/PDF\\_nature\\_construction.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/nature_et_construction/PDF_nature_construction.pdf)



**Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen**, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/naturnahe\\_anlage\\_parkplaetze/Brochure\\_naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetze/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.pdf)

Regenwasser, Renaturierung

---

**Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs**, Administration de la Gestion de l'Eau

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden\\_pdf.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_pdf.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf)

**Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides**, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2008

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/renaturation\\_habitats\\_humides/Renaturation\\_des\\_cours\\_d\\_eau\\_-\\_restauration\\_des\\_habitats\\_humides\\_-\\_light.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf)